新竹市房屋稅稅收分析

新竹市政府編印
中華民國 108 年 7 月

目錄

壹、 前言.....- 1 -
貳、 房屋稅徵收情形.....- 1 -
一、 房屋稅核算簡介 .....- 1 -
二、 近五年房屋稅徵收及成長情形 ...- 3 -
參、 房屋稅稅源變化及成長情形.....- 5 -
一、 構造概況 .....- 5 -
二、 地區概況 .....- 7 -
三、 納稅義務人性別概況 .....- 8 -
肆、 縣市房屋稅徵收情形比較.....- 10 -
一、 乙組稅收比較 .....- 10 -
二、 乙組稅源比較 .....- 11 -
三、 乙組賦稅負擔比較 .....- 12 -
伍、 結語.....- 13 -
陸、 附錄.....- 13 -

壹、 前言

新竹市地方稅包含地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、印花稅、契稅及娛樂稅等，其中房屋稅依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅以附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象；又房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅向房屋所有人徵收。隨著時代更迭，營建材料與工法推陳出新，房屋價值與耐用年數也隨之增長；再者，由於都市計畫推動、新闢道路工程，以及新竹科學園區提供就業機會，皆促使週邊地區建案如雨後春筍林立，各種商業活動熱絡，進而拉抬該區段段落等級，增進整體房屋稅收。

本文撰寫目的在了解新竹市房屋稅徵收情形，並分別就構造、用途、地區及性別等方面，探討房屋稅源變化，另與同為乙組稅捐稽徵機關之其他 6 縣市比較，剖析各縣市房屋稅徵收情形、稅源及稅收成長概況。

貳、 房屋稅徵收情形

依財政收支劃分法第 4 條與第 12 條規定,房屋稅為縣(市)稅，由地方政府負責稽徵，所收稅賦全部歸屬地方使用，無需納入中央統籌分配款，又房屋屬不動產且每年戶數變動不大，故房屋稅為相對穩定之地方稅收。

一、 房屋稅核算簡介

依據房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅依房屋現值，按不同使用情形以不同稅率課徵。新竹市房屋稅的課徵係依「房屋稅條例」、「新竹市房屋稅徵收率自治條例」及「新竹市房屋稅徵收細則」之規定，對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅。

課徵稅率：房屋稅稅率依住家用及非住家用分類，並依不同用途適用不同稅率。依據房屋稅條例第 6 條規定,縣(市)政府得在第 5 條規定之法定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率；另依新竹市房屋稅徵收率自治條例第 2 條規定，新竹市房屋稅依房屋現值，按住家用房屋稅率 1.2%或 1.5%、營業用稅率 3%及非住家非營業用稅率 2%予

以課徵。(詳表 1)

課稅稅額：房屋稅係以房屋現值，乘上適用稅率課徵，其中房屋現值依房屋稅條例第 10 條規定，由不動產評價委員會評定之標準核計，其中房屋標準價格依房屋稅條例第 11 條規定，可依下列事項分別評定：按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級； 各類房屋之耐用年數及折舊標準；按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。另房屋標準價格每 3 年需重新評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

表1　新竹市房屋稅稅率表

房屋用途		現行稅率	法定稅率	
			最低	最高
住家用	供自住或公益出租人出租使用	1.2%	1.2%	
	其他供住家使用	1.5%	1.5%	3.6%
非住家用	供營業使用	3%	3%	5%
	供私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3%	3%	5%
	供人民團體等非營業使用	2%	1.5%	2.5%
說明	1.依法登記之工廠，自有供直接生產使用之房屋，按營業用房屋減半徵收之。 2.房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅；但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。			

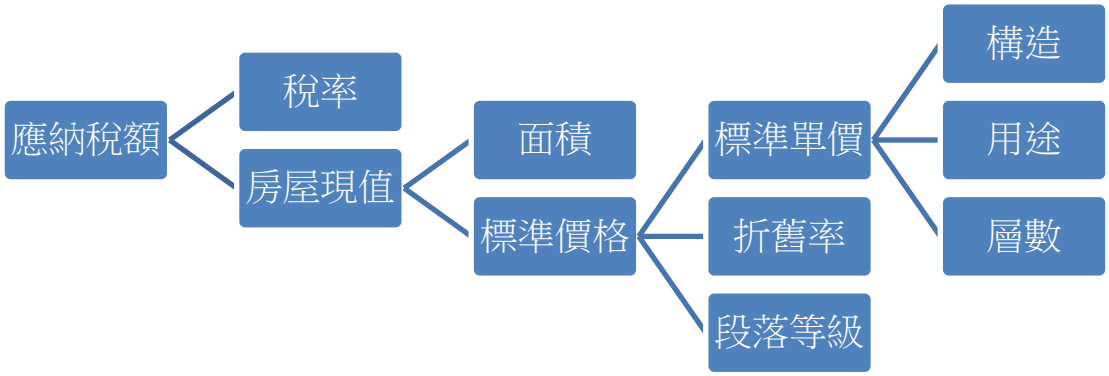
資料來源：依房屋稅條例第5條及新竹市房屋稅徵收率自治條例第2條整理編製。

依上述規定，新竹市訂有「房屋標準單價表」、「各類房屋折舊標準表」與「房屋用途分類表」、「房屋位置所在段落等級表」等表，供核定房屋現值時運用。(詳附表 1 至附表 3)

房屋課稅現值=核定單價(元) ×房屋面積(m^2) ×(1-折舊率×折舊經歷年數) ×地段率×分層分攤率(分層分攤率適用於公寓式 5 層樓以下房屋)

房屋稅應納稅額 = 房屋課稅現值 × 稅率　茲以圖示如下(詳圖 1)：

圖 1　房屋稅課徵體系圖



二、　近五年房屋稅徵收及成長情形

依財政收支劃分法規定，縣市政府的地方稅目包含土地稅(地價稅、田賦、土地增值稅)、房屋稅、使用牌照稅、印花稅、娛樂稅及契稅等，而新竹市地方稅收則以土地增值稅、地價稅、房屋稅合計超過總稅收 7 成為大宗，又地價稅及房屋稅係針對已存在之土地及房屋課徵，故每年穩定增長；惟土地增值稅需於土地所有權轉移時始得課徵，故其稅收起伏與房市景氣變化息息相關。

107 年新竹市房屋稅稅收為 17.12 億元，占地方稅總稅收 76.98 億元之 22.24%，為僅次於土地增值稅 19.95 億元(占 25.92%)及地價稅

17.98 億元(占 23.36%)之第 3 大地方稅稅源；近五年新竹市共徵收房屋稅 80 億元，平均每年約 16 億元。五年來，房屋稅占地方稅收的比重介於 20%至 22%之間。(詳表 2、圖 2)

表2 新竹市地方稅徵收情形

單位：億元、%

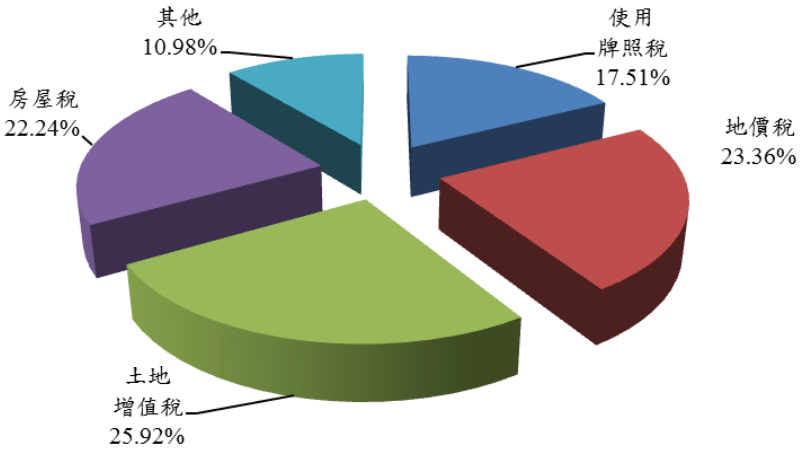
年別	實徵淨額(億元)					
	合計	使用牌照稅	地價稅	土地增值稅	房屋稅	其他
103年	67.99	12.30	14.14	19.94	14.87	6.74
104年	74.26	12.73	14.16	24.39	15.39	7.59
105年	74.16	12.97	17.52	19.31	16.03	8.33
106年	72.18	13.24	17.48	17.24	16.59	7.63
107年	76.98	13.48	17.98	19.95	17.12	8.45

年別	結構比(%)					
	合計	使用牌照稅	地價稅	土地增值稅	房屋稅	其他
103年	100.00	18.09	20.80	29.33	21.87	9.91
104年	100.00	17.14	19.07	32.84	20.72	10.22
105年	100.00	17.49	23.62	26.04	21.62	11.23
106年	100.00	18.34	24.22	23.88	22.98	10.57
107年	100.00	17.51	23.36	25.92	22.24	10.98

資料來源：新竹市稅捐統計年報

說明：其他包括印花稅、娛樂稅、契稅等。

圖2 107年新竹市地方稅結構比



107 年新竹市房屋稅稅收為 17.12 億元，較預算數 16.85 億元超徵 0.27 億元(1.60%)；徵收金額則較上年度 16.59 億元增加 0.53 億元(3.19%)；近五年各年均呈小幅穩定成長，係因加強對房屋稅稅籍與使用情形的清查，並依據房屋稅條例調整房屋標準單價及地段率，以維護租稅正義與公平。

房屋稅稅收的多寡主要決定於房屋現值及稅率，近五年房屋現值除在 105 年曾調整房屋標準單價及地段率，其他都未曾變動，且新房屋標準單價僅適用於 105 年 7 月 1 日後建造完成之房屋。新竹市房屋稅稅收由 103 年 14.87 億元增加到 107 年 17.12 億元，5 年間共增加 2.25 億元，成長 15.13%。

參、 房屋稅稅源變化及成長情形

一、 構造概況

隨房屋建築技術進步、新建材應用，新竹市房屋建案推陳出新，依新竹市房屋稅稅籍資料分析，103 年新竹市房屋面積以「鋼筋混凝土造」居首，占 67.94%，其次為「加強磚造」，占 17.46%，「鋼骨鋼筋混凝土造」占 5.82%居第 3 位。新竹市建築物結構 107 年仍以「鋼筋混凝土造」占 69.24%為主，較 103 年增加 1.3 個百分點；其次仍為「加強磚造」，占 16.36%，惟減少 1.1 個百分點，2 者合占新竹市建築物總面積 8 成 5，為本市房屋建築的主體。另外，「鋼骨鋼筋混凝土造」占 5.42%則居第 3 位，五年來減少 0.4 個百分點。(詳表 3、圖 3)

表3 新竹市房屋面積-按構造分

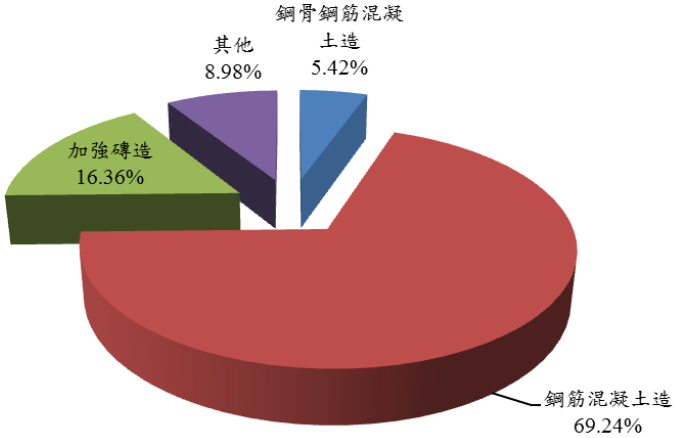
單位：萬平方公尺、%

年別	合計	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	其他
103年	4,364	254	2,965	762	383
結構比	100.00	5.82	67.94	17.46	8.78
107年	4,701	255	3,255	769	422
結構比	100.00	5.42	69.24	16.36	8.98

資料來源：新竹市稅捐統計年報

說明：其他包括鋼鐵造、鋼骨造、鋼骨混凝土造、咾咕石造、雜木等。

圖3 107年新竹市房屋面積結構比



就房屋現值觀察，107 年新竹市以「鋼筋混凝土造」之房屋現值最高，占 79.47%，其次為「鋼骨鋼筋混凝土造」，占 8.14%，「加強磚造」占 6.07%居第 3 位。其中「鋼骨鋼筋混凝土造」因多屬較新高樓建築，且適用之房屋構造標準單價較高，面積雖僅占 5.42%，房屋現值卻占了 8.14%。(詳表 4、圖 4)

表4 新竹市房屋現值-按構造分

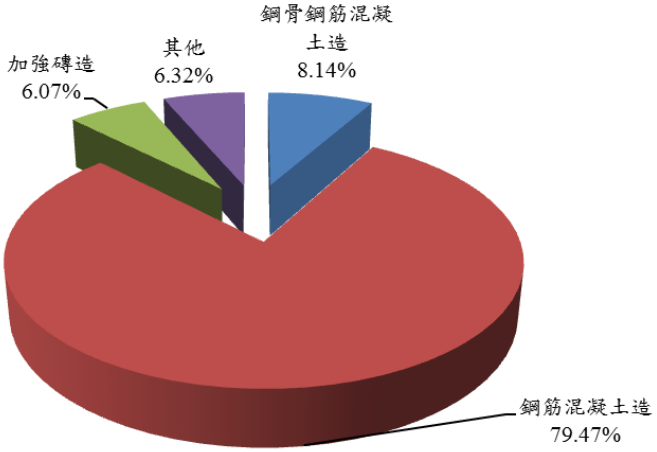
單位：億元、%

年別	合計	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	其他
103年	1,162.52	109.77	899.99	85.57	67.19
結構比	100.00	9.44	77.42	7.36	5.78
107年	1,332.35	108.39	1,058.87	80.94	84.15
結構比	100.00	8.14	79.47	6.07	6.32

資料來源：新竹市稅捐統計年報

說明：其他包括鋼鐵造、鋼骨造、鋼骨混凝土造、咾咕石造、雜木等。

圖4 107年新竹市房屋現值結構比



二、 地區概況

就房屋現值觀察，107 年新竹市以東區之房屋現值最高，占 55.19%，其次為北區占 20.39%，近五年僅東區結構比呈現逐年增加趨勢，其餘行政區皆呈現遞減。另就房屋面積觀察，107 年新竹市也以東區房屋面積最大，占 47.34%，其次為北區占 24.28%。(詳表 5、表 6)

表5 新竹市房屋現值-按地區分

單位：%

年別	合計	東區	北區	香山區	科學園區
103年	100.00	51.49	21.81	11.00	15.70
104年	100.00	52.18	21.68	10.95	15.19
105年	100.00	52.96	21.58	10.84	14.63
106年	100.00	54.41	20.65	10.58	14.36
107年	100.00	55.19	20.39	10.45	13.97

資料來源：新竹市稅務局

表6 新竹市房屋面積-按地區分

單位：%

年別	合計	東區	北區	香山區	科學園區
103年	100.00	46.39	24.53	16.12	12.95
104年	100.00	46.63	24.48	16.13	12.77
105年	100.00	46.85	24.44	16.14	12.57
106年	100.00	47.08	24.36	16.16	12.39
107年	100.00	47.34	24.28	16.11	12.27

資料來源：新竹市稅務局

若以構造別觀察各區房屋面積，107 年各區皆以「鋼筋混凝土造」占比最高，介於 6 至 7 成，其中除科學園區以「鋼骨鋼筋混凝土造」占比第二(25.21%)，其餘三區皆以「加強磚造」次之，介於 1 至 2 成。又再以使用別觀察各區結構，除科學園區以非住家使用比例較高(76.58%)，其餘各區皆以住家使用比例較高，占 5 至 6 成。綜上所述，科學園區因以「鋼骨鋼筋混凝土造」比例高及非住家使用之房屋為主，故其適用之房屋標準單價及稅率皆較高，故其 107 年房屋稅實徵淨額，占比為 21.01%，僅次於東區(52.73%)(詳表 7、表 8、圖 5)

表7 107年新竹市房屋面積-按構造分

單位：%

地區別	合計	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	其他
新竹市	100.00	5.54	70.07	16.97	7.42
東區	100.00	4.46	72.83	15.36	7.35
北區	100.00	0.40	71.04	22.97	5.60
香山區	100.00	1.50	61.02	25.58	11.90
科學園區	100.00	25.21	69.37	0.00	5.42

資料來源：新竹市稅務局

說明：其他包括鋼鐵造、鋼骨造、鋼骨混凝土造、咾咕石造、雜木等。

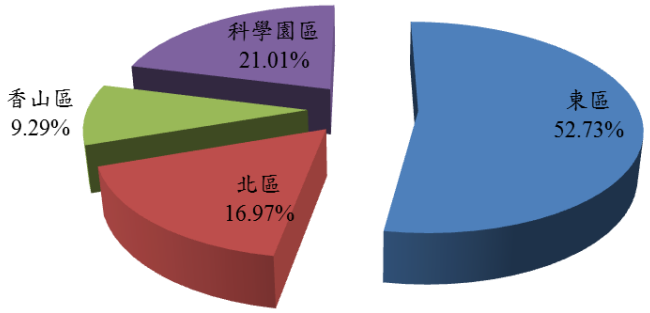
表8 107年新竹市房屋面積-按使用別分

單位：%

地區別	合計	應稅房屋			免稅房屋
			住家	非住家	
新竹市	100.00	78.94	52.84	26.10	21.06
東區	100.00	75.46	54.30	21.15	24.54
北區	100.00	80.82	67.71	13.11	19.18
香山區	100.00	81.84	60.07	21.77	18.16
科學園區	100.00	84.88	8.30	76.58	15.12

資料來源：新竹市稅務局

圖5 107年新竹市房屋稅實徵淨額結構比



三、 納稅義務人性別概況

就房屋現值觀察，新竹市近五年男性占比均較女性高，惟差距逐年縮減，差距由 4.53 個百分點降至 2.51 個百分點，另就房屋面積觀察，男性占比亦較女性為高，雖差距逐年減少，惟 107 年男性仍較女性高 6.9 個百分點。107 年新竹市房屋稅實徵淨額，男性(29.28%)較

女性(24.55%)高 4.73%個百分點。(詳表 9、表 10、圖 6)

表9 新竹市房屋現值-按性別分

單位：%

年別	合計	男性	女性	其他
103年	100.00	33.39	28.86	37.75
104年	100.00	32.42	29.56	38.02
105年	100.00	32.26	29.71	38.04
106年	100.00	32.43	29.74	37.82
107年	100.00	32.55	30.04	37.42

資料來源：新竹市稅務局

其他：法人、外僑等。

表10 新竹市房屋面積-按性別分

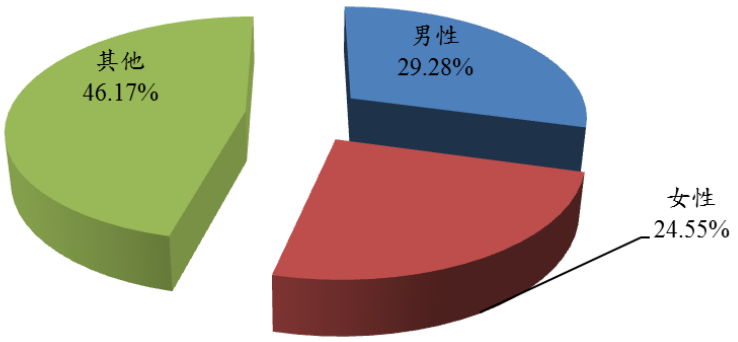
單位：%

年別	合計	男性	女性	其他
103年	100.00	37.63	28.80	33.57
104年	100.00	36.89	29.44	33.67
105年	100.00	36.73	29.57	33.70
106年	100.00	36.92	29.78	33.30
107年	100.00	36.83	29.93	33.24

資料來源：新竹市稅務局

其他：法人、外僑等。

圖6 107年新竹市房屋稅實徵淨額結構比



肆、 縣市房屋稅徵收情形比較

財政部對各縣市稅捐機關稽徵業務進行考核時，為使考核公平，遂依各稅捐機關之預算、業務屬性及規模等，分為 3 組進行考核，其中新竹市與宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣及屏東縣等 6 縣市並列為乙組。為期比較基礎相近，羅列乙組 7 縣市相互比較分析。

一、 乙組稅收比較

就房屋稅實徵淨額觀察，107 年在財政部列為乙組稅捐機關的 7 個縣市中，以彰化縣徵得 28.08 億元居首，較第 2 位之新竹縣 19.55 億元多 8.53 億元；而新竹市 17.12 億元，則位居第 3 位。如以各縣市成長率觀察，以宜蘭縣 5 年來增加 43.59%居首位，其次為新竹縣 41.36%，而新竹市 15.13%則位居第 4 位。新竹市 5 年來房屋稅成長率雖較宜蘭縣及新竹縣等縣市為低，惟仍維持每年 3 至 4%的增加率，穩健成長。(詳表 11、表 12)

表11 近五年乙組7縣市房屋稅實徵淨額

單位：億元

年別	新竹市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	雲林縣	屏東縣
103年	14.87	9.59	13.83	11.50	25.77	15.79	11.58
104年	15.39	11.40	14.79	11.68	27.00	15.77	12.23
105年	16.03	11.92	16.13	12.46	27.22	16.06	12.64
106年	16.59	12.07	19.16	13.34	27.59	16.89	12.85
107年	17.12	13.77	19.55	13.95	28.08	16.98	13.13
近五年增減數	2.25	4.18	5.72	2.45	2.31	1.19	1.55
近五年成長率(%)	15.13	43.59	41.36	21.30	8.96	7.54	13.39

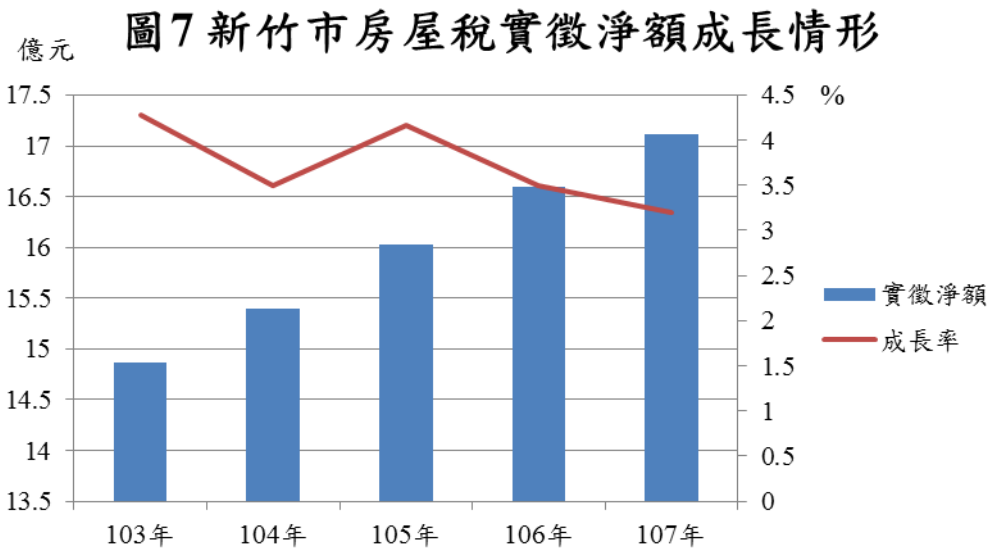
資料來源：各縣市稅捐統計年報

表12 近五年乙組7縣市房屋稅實徵淨額成長率

單位：%

年別	新竹市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	雲林縣	屏東縣
103年	4.28	5.27	5.33	3.79	-3.66	7.34	1.58
104年	3.50	18.87	6.94	1.57	4.77	-0.13	5.61
105年	4.16	4.56	9.06	6.68	0.81	1.84	3.35
106年	3.49	1.26	18.78	7.06	1.36	5.17	1.66
107年	3.19	14.08	2.04	4.57	1.78	0.53	2.18

資料來源：各縣市稅捐統計年報



二、 乙組稅源比較

依據各縣市房屋稅稅籍之房屋課稅面積分析，新竹市 107 年房屋課稅面積為 4,701 萬平方公尺，遠低於彰化縣之 12,378 萬平方公尺，僅高於宜蘭縣 4,547 萬平方公尺，排名第 6。以成長幅度而言，近五年以彰化縣房屋課稅面積增加 1,022 萬平方公尺居首，其次為新竹縣增加 978 萬平方公尺，新竹市增加 337 萬平方公尺敬陪末座。惟就成長率分析，近五年來以新竹縣房屋課稅面積成長 18.33%居冠、其次為雲林縣 9.10%，新竹市則為 7.72% 居第 6 位，僅較苗栗縣 7.70%高。(詳表 13)

另就房屋現值觀察，107 年以彰化縣房屋現值為 2,019.79 億元最高，其次為新竹縣 1,754.52 億元，居第 2 位，新竹市 1,332.35 億元屈居第 4 位。(詳表 14)以房屋現值增幅觀察，以新竹縣 587.71 億元居冠，宜蘭縣 267.37 億元次之，新竹市 107 年房屋現值較 103 年增加 169.83 億元，居第 4 位；近五年房屋現值成長率以新竹縣增加 50.37%掄魁，其後為宜蘭縣 32.77%，新竹市 14.61%則居第 4 位。

表13 乙組7縣市房屋稅課稅面積成長情形

單位：萬平方公尺

年別	新竹市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	雲林縣	屏東縣
103年	4,364	4,178	5,335	5,065	11,356	6,174	6,897
107年	4,701	4,547	6,313	5,455	12,378	6,736	7,473
近五年增減數	337	369	978	390	1,022	562	576
序位	7	6	2	5	1	4	3
近五年成長率(%)	7.72	8.83	18.33	7.70	9.00	9.10	8.35
序位	6	4	1	7	3	2	5

資料來源：各縣市稅捐統計年報

表14 乙組7縣市房屋現值成長情形

單位：億元

年別	新竹市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	雲林縣	屏東縣
103年	1,162.52	815.86	1,166.81	865.50	1,888.11	1,246.23	1,126.34
107年	1,332.35	1,083.23	1,754.52	1,062.76	2,019.79	1,355.70	1,222.18
近五年增減數	169.83	267.37	587.71	197.26	131.68	109.47	95.84
序位	4	2	1	3	5	6	7
近五年成長率(%)	14.61	32.77	50.37	22.79	6.97	8.78	8.51
序位	4	2	1	3	7	5	6

資料來源：各縣市稅捐統計年報

三、 乙組賦稅負擔比較

就 107 年每戶負擔之房屋稅觀察，7 縣市中以新竹市平均每戶繳納 8,616 元房屋稅額負擔最重，其次為新竹縣每戶 8,055 元，而負擔最輕的屏東縣為 3,736 元，不及新竹市的一半。每人負擔之房屋稅則仍以新竹市每人 3,861 元最多，其次為新竹縣每人負擔 3,526 元，而屏東縣平均每人負擔 1,585 元最低，不及新竹市的一半。新竹市每戶及每人之房屋稅負擔均較其他縣市多，主要與科學園區及都會化城市高樓大廈較多、非住家用比率較高等特性有關。(詳表 15)

表15 107年乙組7縣市房屋稅負擔情形

項目	新竹市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	雲林縣	屏東縣
房屋稅稅收(億元)	17.12	13.77	19.55	13.95	28.08	16.98	13.13
房屋稅籍之房屋戶數(萬戶)	19.87	21.88	24.27	23.74	53.21	31.18	35.14
人口數(萬人)	44.34	45.60	55.45	55.11	127.93	68.87	82.83
平均每戶房屋稅額(元)	8,616	6,293	8,055	5,876	5,277	5,446	3,736
平均每人房屋稅額(元)	3,861	3,020	3,526	2,531	2,195	2,466	1,585

資料來源：各縣市稅捐統計年報

說明：房屋戶數及人口數皆為該年6月底資料。

伍、 結語

根據上述資料，新竹市近 5 年(103 至 107 年)房屋稅課徵情形如下：

一、 在新竹市地方稅收中，以土地增值稅、地價稅、房屋稅合計超過總稅收 7 成，其中房屋稅占比達 2 成以上，為新竹市第三大稅源。

二、 新竹市房屋稅實徵淨額，各年度均呈現正成長，增幅介於 3 至 4%之間。

三、 依房屋稅籍統計，新竹市房屋面積就構造方面，以「鋼筋混凝土造」占近 7 成為主，就地區方面，則以東區占比近 5 成為最多，另就性別而言，則以男性占 3 成 6 為大宗。

四、 與同被財政部列為乙組考核的其他 6 縣市比較：

(一)新竹市房屋稅實徵淨額增加數與成長率分居第 5 位與第 4 位。

(二)新竹市房屋面積增加數與成長率分居第 7 位與第 6 位。

(三)新竹市房屋現值增加數與成長率皆居第 4 位。

由於舊有之房屋標準單價是 73 年臺灣省政府委託建築師公會所訂，因歷經 30 年材料與人工價格變化，早已不合時宜，新竹市政府為維護租稅公平與正義，並落實房屋稅條例第 11 條：「....房屋標準價格，每三年重行評定一次....」之規定，在 105 年時，考量建築材料與人工價格、房屋所處街道之商業交通情形及房屋之供求概況，研擬房屋標準單價及地段率調整方案，送不動產評價委員會審議，並公告實施。此外，新竹市稅務局近年與新竹市政府主計處合作，透過 GIS 地理資訊系統，針對新竹市內尚未有稅籍之各建物進行稽查，除維護租稅公平，亦挹注新竹市政府市庫財源，以利地方發展繁榮。

陸、 附錄